감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 서부산 농업협동조합장

건 명 : 울산광역시 동구 방어동 1525번지 소재 부동산

번 호 : 삼창 제 B20245-04011 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
부산광역시 부산진구 부전동
341-5 삼정기업빌딩 1401호
TEL.(051)806-3040 / FAX.(051)806-3041

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감 정 평 가 사 허 재 웅 (인)

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 허재웅 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억이천만원정 (₩320,000,000)			
의 뢰 인	서부산농업협동조합장	감정평가목적	공매(NPL)	
제 출 처	서부산농업협동조합	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김 왕 진	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작 성 일
기타 참고사항	--	2024. 04. 18	2024.04.18	2024. 04. 18

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	320,000,000
합 계					₩320,000,000
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '골든베이비치 오피스텔' 제102동 제4층 제402호로서, 서부산 농업협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인해 내부확인이 곤란한 바, 부득이 동종 유형 구분건물의 일반적인 내부상태 및 외부관찰, 건축물현황도 등을 기준하여 감정평가하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

다. 귀 요청에 의거 토지와 건물로 가격배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 하단에 부기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 04월 18일로 함.

나. 실지조사(2024년 04월 18일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	울산광역시 동구 방어동 1525 (울산광역시 동구 동진4길 49)							
건물명 및 층·호수	골든베이비치 오피스텔 제102동 제4층 제402호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	제2종일반주거지역 준공업지역	6,994.8	8,001.02	-/18			
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모				
				동수	세대/호			
	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2017.06.30	4	-/64			
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	102/4/402	84.612	43.583	128.195	39.4378	오피스텔
합 계		84.612	43.583	128.195	39.4378	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	방어동 1525	102/12/1203	84.612	오피스텔	담보	2021.11.15	332,000,000
						2017.06.30	(약 3,920,000)
②	방어동 1525	103/9/902	84.8505	오피스텔	시가참고	2022.03.02	329,000,000
						2017.06.30	(약 3,880,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	방어동 1525	104/17/1701	84.8505	오피스텔	2022.06.13	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,890,000)	
㉡	방어동 1525	101/14/1403	84.4997	오피스텔	2019.08.22	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,910,000)	
㉢	방어동 1525	102/8/804	84.8505	오피스텔	2023.03.17	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,890,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
주거용 오피스텔	전유면적당 3,800,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			동구			방어동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔(주거)	49.89	56.47	36	55.95	52.50	14	54.93	51.30	8

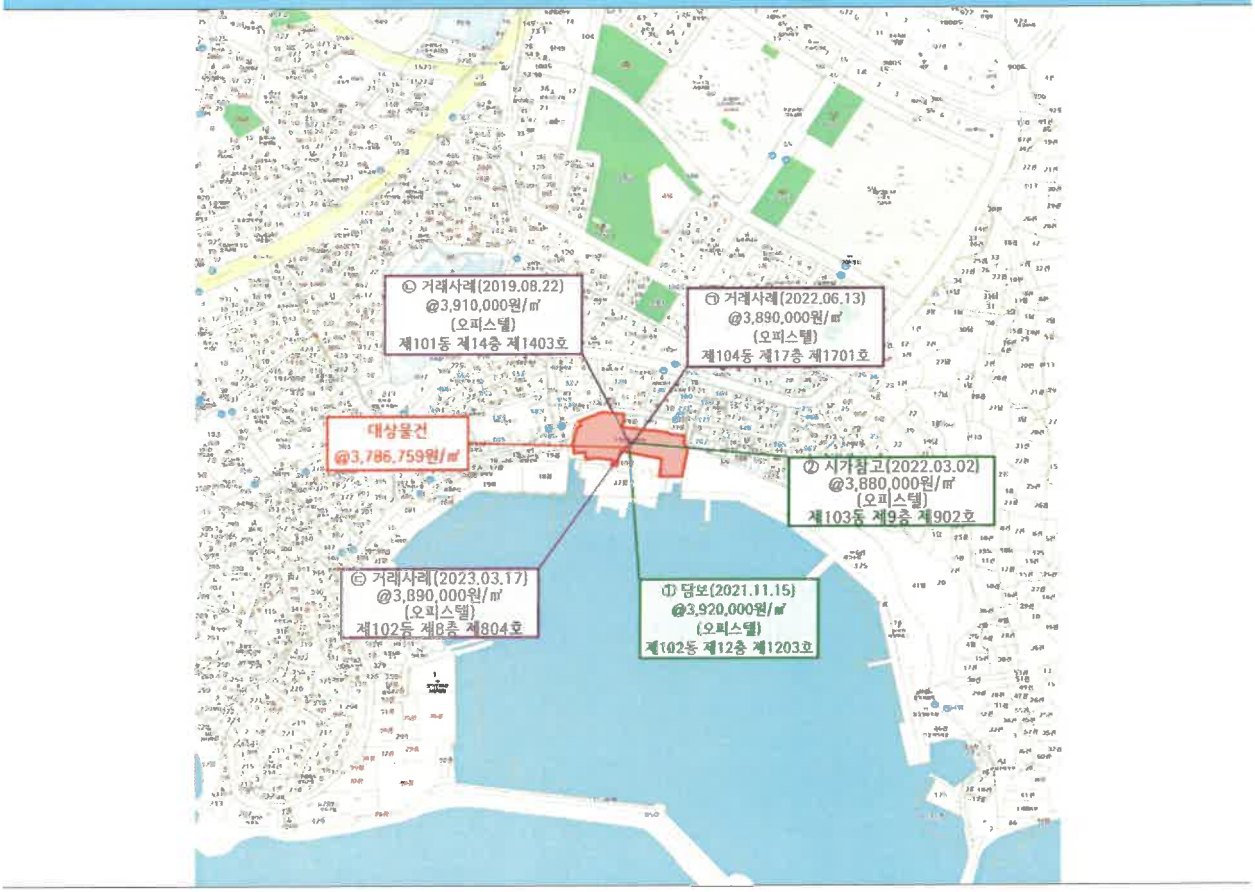
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례ⓒ을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
ⓒ	방어동 1525	102/8/804	84.8505	오피스텔	2023.03.17	330,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.06.30	(약 3,890,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ©

대상물건은 구분건물(주거용 오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '울산 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.03.17~2024.04.18)

$$\frac{\text{2024년 03월}}{\text{2023년 02월}} = \frac{99.75}{102.47} \fallingdotseq 0.97346$$

※ 기준시점 : 2024.04.18, 2024년 03월 지수를 적용함.
※ 거래시점 : 2023.03.17, 2023년 02월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.97346).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	3,890,000	1.000	0.97346	1.000	3,786,759

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가)	102/4/0402	84.612	39.4378	3,786,759	320,405,252	320,000,000
합 계		84.612	39.4378	-	-	320,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	울산광역시 동구 방어동 (골든베이비치 오피스텔 제102동) [도로명주소] 울산광역시 동구 동진4길 49	1525	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 스라브지붕 18층				
				1층	76.9			
				2층	475			
				3층	465.67			
				4층	465.67			
				5층	465.67			
				6층	465.67			
				7층	465.67			
				8층	465.67			
				9층	465.67			
				10층	465.67			
				11층	465.67			
				12층	465.67			
				13층	465.67			
				14층	465.67			
				15층	465.67			
				16층	465.67			
				17층	465.67			
				18층	465.67			
1	동소	1525	대	제2종일반주거지역 준공업지역	6,994.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.612	84.612	320,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권 6,994.8x	39.4378 ------- 6,994.8	39.4378		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 96,000,000 224,000,000	
	합 계						₩320,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 동구 방어동 소재 '방어진초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 소규모 공동주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하며, 제반 대중교통사정은 보통시됨.
토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 주상용 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	가로망 상태 양호하며, 주차장시설 되어 있음.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 스라브지붕 18층건 내 제102동 제4층 제402호로서, 외 벽 : 화강석 및 몰탈위 페인팅 마감. 내 벽 : 벽지마감 등. 창 호 : 샷시창 구조임. 이용상태 : 주거용 오피스텔 등으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	--
공부와의 차이	본건은 등기사항전부증명서상 '업무시설(오피스텔)' 이나, 현황 '주거용 오피스텔' 로 이용중임.
임대관계 및 기타	〈후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조〉

광역위치도

N

S

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치 오피스텔 제102동 제4층 제402호 [도로명주소] 울산광역시 동구 동진4길 49

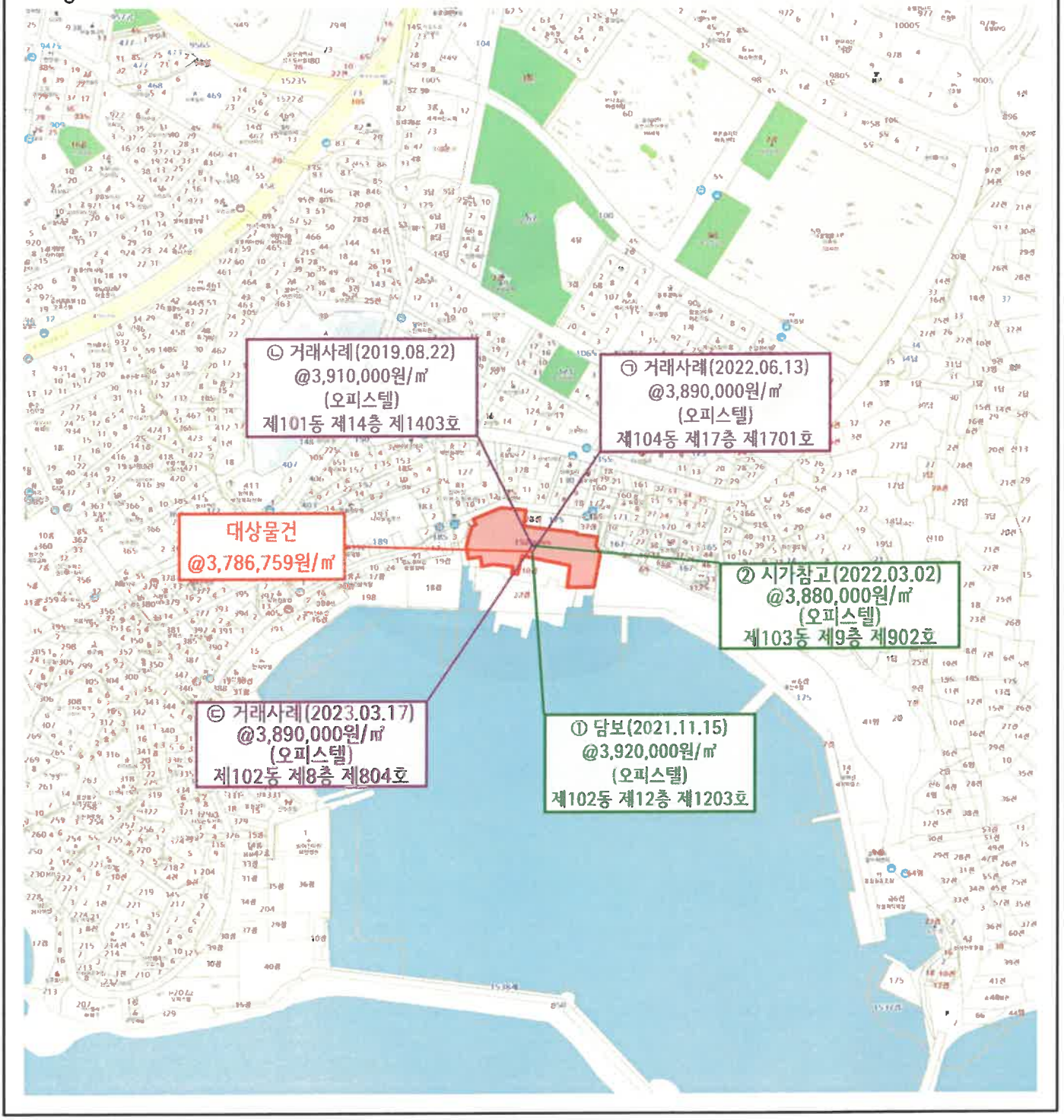


상세위치도

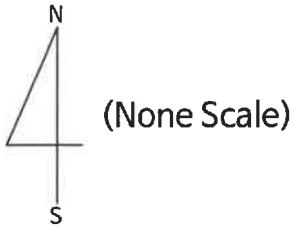
N

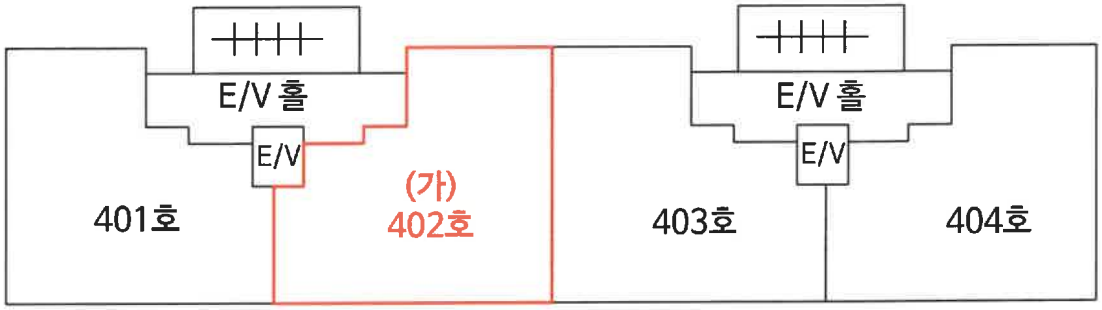
S

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치 오피스텔 제102동 제4층 제402호 [도로명주소] 울산광역시 동구 동진4길 49



건물이용상황 및 임대상황





[골든베이비치 오피스텔 제102동 제4층 호별배치도]

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
미상임.				

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 주위환경 】

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 서부산 농업협동조합장
(경　유)
참　　조 : --

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 04. 18자 귀 「--」호로 의뢰하신「 울산광역시 동구 방어동 1525번지 소재 부동산 」에 대하여 붙임과 같이 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부　　끝.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
부 산 경 남 지 사 장

시 행　　삼창 제 B20245-04011 호 (2024. 04. 18)
우)47251 부산광역시 부산진구 부전동 341-5 삼정기업빌딩 1401호　전화 (051)806-3040 FAX (051)806-3041
(세금계산서)전화(051)806-3040 FAX(051)806-3041 E-mail:sam0011@chol.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

서부산 농업협동조합장 귀하

삼창 제 B20245-04011 호

金사십오만팔천칠백원整

₩458,700

의뢰문서번호 : --

의 뢰 일 자 : 2024.04.18

건 명 : 울산광역시 동구 방어동 1525번지 소재 부동산

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	306,320	(200,000+(270,000,000x11/10,000x0.8)) x 0.7배≒306,320
나. 여 비	97,400	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	2,000	
특별용역비		
소 계	111,400	
공 급 가 액	417,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	41,700	
합 계	458,700	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	458,700	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "B20245-04011호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6058525161

서부산농협	121019-51-078736	(주)삼창감정평가법인 부산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

부산경남지사장

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2017-012204

[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치오피스텔 제102동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년7월11일	울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치오피스텔 제102동 [도로명주소] 울산광역시 동구 동진4길 49	철근콘크리트구조 스라브지붕 18층 업무시설(오피스텔) 1층 76.9㎡ 2층 475㎡ 3층 465.67㎡ 4층 465.67㎡ 5층 465.67㎡ 6층 465.67㎡ 7층 465.67㎡ 8층 465.67㎡ 9층 465.67㎡ 10층 465.67㎡ 11층 465.67㎡ 12층 465.67㎡ 13층 465.67㎡ 14층 465.67㎡ 15층 465.67㎡ 16층 465.67㎡ 17층 465.67㎡ 18층 465.67㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 동구 방어동 1525	대	6994.8㎡	2017년7월11일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 230202230012040410101701810SA0122353M3010432401112 **발급확인번호 AAMY-AXRM-2043** **발행일 2024/04/18**

[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치오피스텔 제102동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년7월11일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 84.612㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		6994.8분의 39.4378	2017년7월11일 대지권 2017년7월11일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년7월11일 제110001호		소유자 주식회사주진 230111-0193381 울산광역시 북구 염포로 569(양정동)
2	소유권이전	2017년7월11일 제110004호	2017년6월30일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-4629호~~
3	소유권이전	2017년10월19일 제162411호	2017년10월19일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사주진 230111-0193381 울산광역시 북구 염포로 569(양정동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2019년12월5일 제183751호	2019년11월20일 매매	소유자 김왕진 750504-******* 경상남도 고성군 하일면 자란만로 1701 거래가액 금330,000,000원
5	소유권이전	2019년12월5일 제183753호	2019년12월5일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-10447호

[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치오피스텔 제102동 제4층 제402호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
6	압류	2023년1월10일 제3169호	2023년1월9일 압류(세무2과-391)	권리자 동구(울산광역시) 2613

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~전세권설정~~	~~2017년10월19일 제162412호~~	~~2017년10월14일 설정계약~~	~~전세금 금200,000,000원 범 위 건물의 전부 존속기간 2019년 10월 18일까지 전세권자 김영철 680223-******* 울산광역시 동구 봉수로 450, 107동 2504호(서부동,성원상떼빌아파트)~~
~~1-1~~				~~1번 등기는 건물만에 관한 것임 2017년10월19일 부기~~
2	1번전세권설정등기 말소	2019년12월5일 제183752호	2019년12월5일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 울산지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 4월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 230202230012040410101701810SA0122353M3030432401112 **발급확인번호 AAMY-AXRM-2043** **발행일 2024/04/18**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2301-2017-012204

[집합건물] 울산광역시 동구 방어동 1525 골든베이비치오피스텔 제102동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2023년1월10일 제3169호	권리자 동구(울산광역시)	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 04월 18일 13시 53분 32초

발급확인번호 : MAMK-AKBH-EEML-ELHV-ERPN

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(3쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171790000332	고유번호	3117010100-3-15250000	명칭	골든베이비치 오피스텔 102동	호명칭	0402
대지위치	울산광역시 동구 방어동	지번	1525	도로명주소	울산광역시 동구 동진4길 49 (방어동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	84.612	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.12.5.
		- 이하여백 -			110111-2******			소유권이전

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	26.3781
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공용	6.818

소유자현황

- 이하여백 -

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 동구청장 직인

발급일자 : 2024년 4월 18일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

본

건물ID	2220171790000332	고유번호	3117010100-3-15250000	명칭	골든베이비치 오피스텔 102동	호명칭	0402
대지위치	울산광역시 동구 방어동	지번	1525	도로명주소	울산광역시 동구 동진4길 49 (방어동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	휴게공간,보행자통로	2.4231		
주	각층	철근콘크리트구조	층구내통신실	1.1818		
주	각층	철근콘크리트구조	주민공동시설,복도,관리실,공동화장실	0.9309		
주	1층	철근콘크리트구조	채력단련실	1.0696		
주	1층	철근콘크리트구조	물탱크실	0.8756		
주	1층	철근콘크리트구조	전기실	0.5681		
주	1층	철근콘크리트구조	펌프실	0.2205		
주	1층	철근콘크리트구조	발전기실	0.1934		
주	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.0921		
부	1층	철근콘크리트구조	경비실(105동)	0.0474		
주	2층	철근콘크리트구조	주차장	1.9084	*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.7.10. 2017.7.10.	2017.06.30. 사용승인되어 신규작성(신축) 민원지적과-14310(2017. 7. 10.)호에 따라 방어동 175-1번지 외 8필지에서 1525번지로 지번변경. - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-AKBH-EEML-ELHV-ERPN

건물ID	2220171790000332	고유번호	3117010100-3-15250000	명칭	골든베이비치 오피스텔 102동	호명칭	0402
대지위치	울산광역시 동구 방어동	지번	1525	도로명주소	울산광역시 동구 동진4길 49 (방어동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	2층	철근콘크리트구조	휀룸실	0.78		
주	2층	철근콘크리트구조	통신실	0.0656		
주	2층	철근콘크리트구조	감시제어반실	0.0304		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

시점확인본
진본
2024/04/22
12:47:36
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1713-7576-5373-9474

정부24
gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120171790000067	3117010100-3-15250000	골든베이비치 오피스텔 102동	64호/0가구/0세대

대지위치	울산광역시 동구 방어동	지번	1525	도로명주소	울산광역시 동구 동진4길 49 (방어동)		
※ 대지면적	0 ㎡	연면적	8,001.02 ㎡	※ 지역		※지구	※구역
건축면적	1,444.6009 ㎡	용적률 산정용 연면적	7,909.51 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설(오피스텔)	층수	지하: 층, 지상: 18층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	57.8 m	지붕	스라브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	m	※건축선 후퇴거리			m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	1층	철근콘크리트구조	계단실	76.9
주2	2층	철근콘크리트구조	계단실,관리실,화장실,주민공동시설,휀룸실,휴게공간,주차장	383.49
주2	2층	철근콘크리트구조	주차장	91.51
주2	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57
주2	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 04월 22일

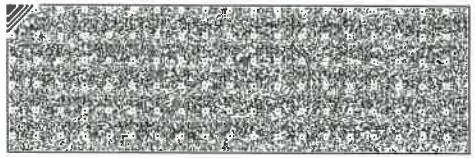
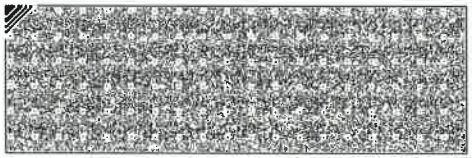
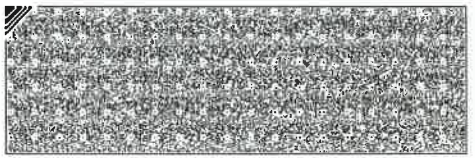
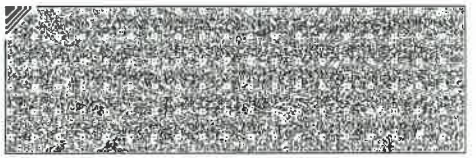
울산광역시 동구청장

담당자: 민원지적과
전 화: 052-209-3827

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1713-7576-5373-9474

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙[별지 제3호서식]

대지위치	울산광역시 동구 방어동	명칭	골든베이비치 오피스텔 102동	호수/가구수/세대수	64호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	울산광역시 동구 동진4길 49 (방어동)		
1525		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	주식회사주진	230111-0******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 2대		허가일 2015.2.11.
설계자	김일영 태인종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-152	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2015.5.12.
공사감리자	김일영 태인종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-152	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	대 ㎡	사용승인일 2017.6.30.
공사시공자 (현장관리인)	배기진 성운건설주식회사	울산광역시-토목건축공사업-07-0014	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	대 ㎡	

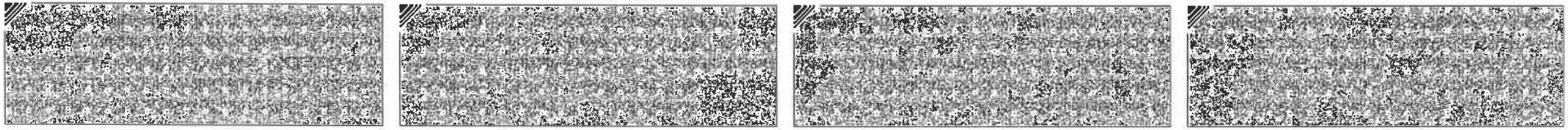
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 적용	내진능력 VII-0.216g	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)	지하수위 G.L -2.5 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [V] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류	점검유효기간
					정기점검	2024.6.28.~2024.6.28.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.7.10 2017.7.10	2017.06.30. 사용승인되어 신규작성(신축) 민원지적과-14310(2017. 7. 10.)호에 따라 방어동 175-1 번지 외 8필지에서 1525번지로 지번변경. - 이하여백 -			- 이하여백 -

※표시 항목은 충괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1713-7576-5373-9474

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

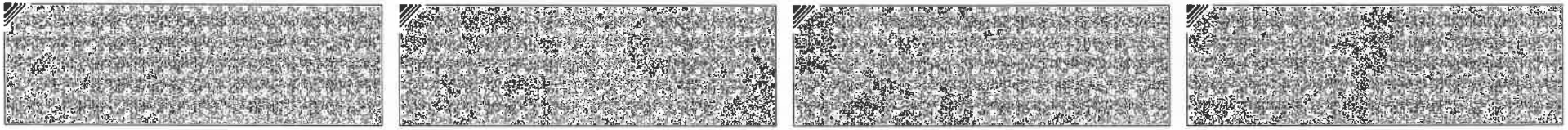
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171790000067	고유번호	3117010100-3-15250000	명칭	골든베이비치 오피스텔 102동	호수/가구수/세대수	64호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 동구 방어동	지번	1525	도로명주소	울산광역시 동구 동진4길 49 (방어동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	12층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
주2	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
주2	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
주2	15층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
주2	16층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
주2	17층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
주2	18층	철근콘크리트구조	오피스텔	465.57					
		- 이하여백 -							

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호: 1713-7573-3489-1201

시점확인본 진본 2024/04/22 12:42:21 KST 정부시점확인센터

정부24 보안문서

발급번호 : 202431170000845534 발행매수 : 1/2 발급일 : 2024/ 04/ 22

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5, 1401호
			전화번호	051-806-3040

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 동구 방어동	1525	대	6,994.8

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 준공업지역(1998-05-22), 중요시설물보호지구(항만)(2018-06-07), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-05-28)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-05-28)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2016-12-12)(방어진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	중점경관관리구역(2018-07-27), 도시관리계획 입안 [이하공란]

확인도면



범례
- 제2종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준공업지역
- 도시지역미지정
- 어항구역(육역)
- 가축사육제한구역
- 상대보호구역
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 중로3류(폭 12m~15m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 범정동

축척 1/2300

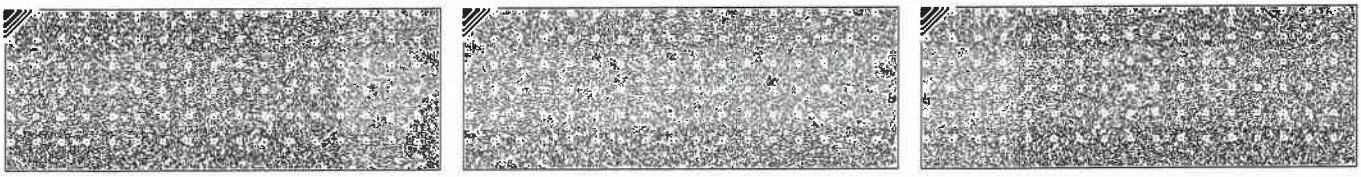
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 04/ 22

울 산 광 역 시 · 동 구 청 장

수입증지 붙이는곳

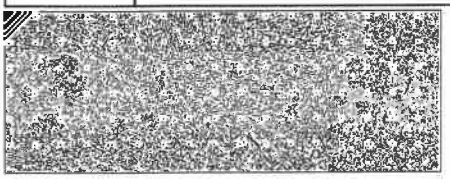
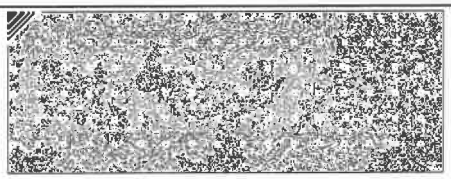
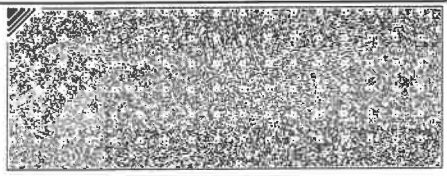
수 수 료
전자결제
민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202431170000845534　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 04/ 22

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.